

Nittedal kommune

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for:

FELT B5 OG C4, «SKYSET SKOG» (tidligere felt B5a og B5b)

Dato : 22.06.2009, revidert 11.09.2009, revidert 14.09.09, 10.01.10.

§ 1- GENERELT

1.1 Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

1.2 Området er disponert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	- Område for konsentrert småhusbebyggelse-Felt B5 (tidl. felt B5a) - Område for lavblokk / terrassehus – C4 (tidl. B5b) - Lekeplass (Lek 5, felles)
Trafikkområder	- Kjøreveg m. grøft (offentlig) - Gangvei (felles)

Reguleringsplanen er en detaljplan etter Planlov av 2008 § 12-3.

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelse

2.1.1 Bebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i feltene. Unntak kan gjøres for balkonger og terrasser etter vanlige kommunale regler.

2.1.2 Maksimal grad av utnytting, %BYA, gesims- og mønehøyde skal være i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene. Loft kan utnyttes innenfor rammene av byggeforskriftene hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelsene.

2.1.3 Bebyggelsen skal ha skråtak. Det kan kreves at bygninger i samme felt har lik takvinkel.

2.1.4 Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialvalg, farger mm. Kravet gjelder også for garasjer og utvendige. Det skal også legges vekt på at bebyggelsen i felt B5 og C4 får en beslektet utforming.

2.1.5 Bebyggelsen skal støydempes ved organisering/utforming eller ved tekniske tiltak slik at Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy, T 1442 , oppfylles.

2.2 Parkering

2.2.1 For konsentrert småhusbebyggelse (B-felt) og lavblokk/terrassehus (C felt) skal det avsettes minimum:

- 1,5 p-plass for 2- og 3-romsleiligheter
- 2 p-plasser for større boliger/leiligheter

Parkeringskravet kan reduseres ved spesielle boligtyper (omsorgsboliger o.l.).

For hver boligenhet skal det avsettes minimum 1 plass for garasje i fellesanlegg. Fortrinnsvis skal det legges felles garasjeanlegg for felt B5 og C4 i underetasje/kjeller i felt C4 samt felles parkeringsplasser som vist på illustrasjoner på terreng med mulighet for justeringer/tilpasninger ved endelige prosjekt/ utbygging.

2.2.2 Ved byggemelding av boliger skal det på situasjonsplanen vises plassering av garasjer/ garasjeanlegg også i tilfelle disse ikke bygges samtidig med boligene.

2.3 Grad av utnytting

2.3.1 Tillatt grad av utnytting, %BYA, er bebygd areal (BYA) i prosent av netto tomteareal inklusiv andel av felles lekeplass, Lek 5. Areal av Lek 5 skal fordeles på felt B5 og C4 i forhold til antall leiligheter i de to feltene.

2.3.2 Felles parkeringsplasser i garasje i bebyggelsens underetasje/kjeller skal ikke inkluderes i bebygd areal (BYA), mens garasje/carport og felles parkeringsplasser på terrengplan skal inkluderes i bebyggelsens BYA-areal ved beregning av % BYA.

2.4 Høyder

Gesims- og mønehøyde skal måles i forhold til gjennomsnittlig terreng rundt bygning (midt på skrålinje mellom terreng foran og bak bygning). For øvrig vises det til Miljøverndepartementets veileder T-1459 for beregning av høyder.

2.5 Utomhusarealer, vegetasjon, terrengbehandling mm.

2.5.1 Mest mulig av eksisterende vegetasjon eksklusiv hogstmoden granskog, skal søkes bevart i felt ved bygging av hus samt anlegg av vegger, parkeringsplasser og lekeplasser. Blant annet er det viktig å bevare eksisterende skog i soner mellom felt utenfor angitte byggegrenser. Det kan også kreves nyplanting som skjermvegetasjon, blant annet mellom felt og rundt parkerings- og lekeplasser, og at skadet skogsbunn «repareres». Nye skråninger (skjæringer/ fyllinger) jordkles og tilsås/ beplantes i den grad det er mulig. Det skal legges vekt på at terreng (eksisterende/nytt) rundt bebyggelse får en tiltalende utforming.

2.5.2 Utearealene i feltene (parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser) skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Det kan gjøres unntak ved ferdigstilling i vinterhalvåret.

2.5.3 Utearealer må til enhver tid holdes i ryddig og ordentlig stand.

2.6 Tilleggsplaner

2.6.2 For område B5/ C4 skal det utarbeides samlet utomhusplan/situasjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise alle meldepliktige arbeider som bebyggelse, adkomst, parkering/garasjer, gangveger, lekeplasser, støttemurer, eksisterende og nytt terreng mm.

2.6.3 Både i forbindelse med tilleggsplaner og søknad om rammetillatelse kan det kreves spesielt illustrasjonsmateriale (snitt, perspektiver mm.).

2.7 Renovasjon

Renovasjon skal løses i samsvar med ROAF' s krav, fortrinnsvis med nedgravde beholdere i tilknytning til parkeringsplass i nordre del av felt C4.

§ 3 - FELT MED KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (felt B5)

- 3.1 I feltene kan det oppføres rekke-/kjedehus som flerfamiliehus (leilighetsbygg)
- 3.2 Maks. tillatt %BYA er 28 % som skal beregnes etter reglene i § 2.3.
- 3.3 Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer pluss underetasje. Maks. gesims- og mønehøyde kan være 5,7 m og 8,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt huset.

I tillegg til nevnte høyder tillates det takarker i inntil 1/3-del av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger ved søknad om rammetillatelse.

- 3.4 Felt B5 skal ha parkeringsplasser i underetasje/kjeller i felt C4. Dersom dette feltet bygges ut før felt C4 skal det i feltet og/eller i nordre del av felt C4 anlegges nødvendig antall parkeringsplasser for felt B5 etter parkeringskravet.

§ 4 - FELT MED LAVBLOKK/TERRASSEHUS (felt C4)

- 4.1 I feltene kan det oppføres lavblokk/terrassehus med garasjeanlegg i kjeller-/underetasje. For terrassehus kan bakvegg mot terreng og over terreng være vertikal. Bebyggelsen skal deles opp i enheter med maks. lengde ca. 36 m (kfr. illustrasjon).
- 4.2 Maks. tillatt % BYA er 38 % som skal beregnes etter reglene i § 2.3.
- 4.3 Bebyggelsen være inntil 3 boligetasjer over underetasje/kjeller med parkering. Unntak er siste konstruksjonsmodul mot nord og sør (ca. 7,5 m) som skal begrenses til 2 boligetasjer pluss underetasje/kjeller.

Over ferdig planert terreng kan bebyggelsen ha en gjennomsnittlig maks. gesims- og mønehøyde på 9,5 m og 11,5 m med unntak av siste konstruksjonsmodul mot nord og sør hvor tilsvarende maks. høyder kan være 7,0 og 9,0 m.

- 4.4 Vann- og avløpsledninger til felt C4 må dimensjoneres tilstrekkelig som følge av at antall boenheter økes med 22 enheter

§ 5 – LEKEPLASS (felles)

- 5.1 Felles lekeplass for felt B5 og C4, Lek 5, skal anlegges som vist på reguleringsplanen. Plassen skal opparbeides før innflytting av leilighetene, eventuelt første sommer etter innflytting.
- 5.2 Beboerne i de to feltene har ansvaret for opparbeidelse, drift og vedlikehold av lekeplassen. Plassen skal utstyres med sandkasse, lekeapparater og benk/bord.

§ 6 - TRAFIKKOMRÅDER (offentlig/felles)

- 6.1 Kjøreveg (offentlig) og gangveg (felles) skal anlegges som angitt på planen.
- 6.2 Grøfter og skråninger skal jordles og tilsås eller behandles på annen tiltalende måte.
- 6.3 I frisisiktoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5 m fra kjørebane.